



Date de réception préfecture :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation du C.M. : 2 avril 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Vote(s) pour : 25

Vote(s) contre : 7

Abstention : 0

L'An deux mille vingt quatre

Le neuf avril à 19h30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni Salle des mariages en séance publique, sous la présidence de José CERQUEIRA.

Etaient présents :

M. Alexandre RASSAERT ; Mme Anne PUECH d'ALISSAC ; M. Emmanuel HYEST ; M. Eugène GIMENEZ ; Mme Chrystel VIVIER ; M. Gilles LUSSIER ; Mme Elise CARON ; M. Franck CAPRON ; Mme Laura BORDIN ; Mme Colette WOKAM ; Mme Fabienne PARTOUT ; Mme Virginie LEMERCIER-MULLER ; M. Eric MOERMAN ; M. Jérôme ROMET ; Mme Dominique CAVE ; Mme Christine LAURENT ; Mme Marie NEELS ; M. Anthony AUGER ; Mme Nathalie BARTHOMEUF ; M. Francis DELATOUR ; Mme Agnès CHASME ; M. Patrick MERCIER ; M. Thierry THEVIN ; M. Pascal RIHET.

Etaient absents avec pouvoir :

M. Ziad GEBRAN donne pouvoir à M. José CERQUEIRA.

Mme Elise HUIN donne pouvoir à M. Emmanuel HYEST.

Mme Monique CORNU donne pouvoir à M. Alexandre RASSAERT.

M. Harrison BENET donne pouvoir à Mme Christine LAURENT.

M. Clément DROUX donne pouvoir à Mme Chrystel VIVIER.

M. Dominique POURFILET donne pouvoir à Mme Anne PUECH d'ALISSAC.

M. Daniel RATEL donne pouvoir à M. Eugène GIMENEZ.

Etait absent : M. Jean-Marie CHAMPAGNE.

Madame Marie NEELS, Conseillère Municipale, a été nommé(e) secrétaire de séance, Madame Véronique SAUNIER-COCHARD, Attachée principale, lui a été adjointe en tant qu'auxiliaire, ne prenant pas part aux délibérations.

ADOpte À LA MAJORITÉ

N°2024-061 - APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC "QUARTIER DE LA GARE"



*Annexé à l'acte municipal
Emmanuel HYEST
Maire-adjoint à l'urbanisme*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 300-1, L. 300-2, L. 300-3, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;
Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants ;
Vu le Code Rural et de la Pêche maritime, notamment l'article L. 112-1 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2017 approuvant les objectifs poursuivis en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur « quartier de la gare de Gisors », et approuvant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 approuvant le PLU de Gisors,
Vu l'étude d'impact et l'avis sur l'étude d'impact émis par la MRAe Normandie du 10 novembre 2021,
Vu l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, réalisée en 2021 en application de l'article L. 300-1-1 1° du Code de l'Urbanisme ;
Vu l'étude préalable de compensation collective agricole de la zone, réalisée en 2018 en application de l'article L. 112-1-3 du Code Rural et de la Pêche maritime ;
Vu la délibération distincte du 2 avril 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Quartier de la Gare »,
Vu le dossier de création de la ZAC, ci-annexé, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation des périmètres composant la zone et l'étude d'impact ;

Il est rappelé que par délibération du 26 septembre 2017, le Conseil municipal a décidé de mettre en œuvre un projet d'aménagement urbain dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) relative à l'opération d'aménagement du quartier de la gare.

Par cette même délibération, le conseil municipal a approuvé :

- les modalités de la concertation, à savoir :
 - o Diffusion d'articles dans la presse locale et dans le journal intercommunal,
 - o Mise à disposition des documents d'étapes sur le site de la Ville,
 - o Réalisation d'une exposition publique au stade « projet »,
 - o Organisation au minimum de deux réunions publiques.

- et les objectifs poursuivis par l'opération, à savoir :
 - o Repositionner le secteur gare dans la ville
 - o Concevoir un quartier mixte dont le caractère économique affirmé bénéficiera de la proximité de la gare SNCF et de ses infrastructures, et où l'habitat sera de qualité et intégré au site,
 - o Un projet intégré dans son environnement urbain, assurant le désenclavement et la connexion avec les secteurs déjà urbanisés de la commune,
 - o Une organisation urbaine respectueuse de la topographie du site, préservant les perspectives vers le centre -ville, et assurant une gestion efficace des écoulements pluviaux provenant du bassin versant amont,
 - o Intégrer un programme d'équipements publics conforme aux besoins de la ZAC,
 - o Garantir un traitement paysager qualitatif des interfaces urbain/ rural.

En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'opération a en effet pour objet de :

- mettre en œuvre un projet urbain complexe, une politique politique locale de l'habitat,
- permettre le renouvellement urbain sur des secteurs stratégiques de la ville en partie en friches, ou contigus à la gare.

En application de l'article L. 103-2 2° du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la création de la ZAC a été menée courant dès 2018 pour se formaliser et répondre de manière exhaustive, entre 2022 et 2023, aux modalités de la concertation définies par la délibération du 26 septembre 2017.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération distincte de ce jour conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme, sur la base des objectifs précédemment évoqués et en tenant compte des observations formulées lors de la concertation et de la mise à disposition du publique du dossier d'évaluation environnementale.

Ce dossier comprend :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation des périmètres composant la zone,
- l'étude d'impact mise à disposition du public sur le site Internet de la Ville,
- Le dossier précise également que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone. La commune décide en effet d'exonérer de la part communale de taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC dans la mesure où, conformément à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme, le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts, et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants et usagers de la zone, seront mis à la charge des futurs constructeurs.

Le périmètre de la ZAC couvre environ 21 ha, dont environ 3 ha en renouvellement urbain.
En conséquence, il est proposé d'approuver le dossier de création de la ZAC.

Vu l'avis de la Commission Travaux, Eau et Assainissement et Environnement, Urbanisme et Vie Economique en date du 15 mars 2024

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, adopte à la majorité, avec 25 POUR, 7 CONTRE,

- D'approuver le dossier de création de la ZAC et ses annexes, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme.
- De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de locaux d'activités économiques, la construction de logements et d'équipements publics d'intérêt collectif.
- De dénommer la zone ainsi créée Zone d'Aménagement Concerté « Quartier de la Gare »
- D'approuver le périmètre de la ZAC, qui porte globalement sur une surface de 21,1 ha environ, conformément au plan figurant au dossier de création, annexé à la présente délibération.
- D'approuver le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comprenant une programmation ambitieuse mixte incluant :
 - des activités économiques à dominante tertiaire qui s'implanteront principalement à proximité des voies ferrées afin de profiter de l'effet vitrine depuis la gare,

- des activités de type PME qui pourront prendre place à l'Ouest de l'OAP au niveau de la friche CIPEL,
- une offre de logements dans le respect d'une densité brute de 25 lgts/ha minimum (hors espaces publics structurants comme le parc, la place ou le parking),
- des équipements publics.

Le programme se décline ainsi :

- environ 300 à 310 logements (env. 90 maisons de ville, 106 maisons groupées et 60 maisons individuelles),
- 1 école sur un foncier de 6 000 m²,
- environ 20 000 m² SDP d'activités tertiaires,
- 2,7 ha d'espaces publics structurants (1,5 ha pour le parc, 0,3ha pour la gestion des eaux en frange agricole),
- 0,46 ha pour du stationnement sur les voies ferrées et 0,24 ha de place urbaine.

Le renouvellement urbain accueillerait en majorité de l'habitat.

- D'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux articles 1635 quater D 6° du code général des impôts et R. 311-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme.
- D'autoriser Monsieur le Maire à établir ou faire établir le dossier de réalisation de la ZAC visé à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme,
- De charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au Préfet de l'Eure.

Un exemplaire du dossier de création sera déposé en Mairie de Gisors pour y être tenu à la disposition du public pendant les jours et horaires d'ouverture habituels.

<p>Certifié exécutoire compte tenu de la publication effectuée le et de la télétransmission en Préfecture le</p>	<p>Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus, Au registre suivent les signatures ; Pour extrait conforme José CERQUEIRA Maire de Gisors. Signé.</p> 
--	---

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publication ou de sa notification auprès du Tribunal Administratif de Rouen sis 53 Avenue Gustave Flaubert à Rouen (76000) ou sur le site www.telerecours.fr. Elle peut faire, également, l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).